

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사제이하우징 소유물건(2025타경64642)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영

감정서번호 : YI2025111002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유일감정평가사사무소

TEL. 070-4418-7933 FAX. 050-5182-3455

## (구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

이새봄

(인)

감정평가액	일억칠천사백만원정 (₩174,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사제이하우징 (2025타경64642)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 14	2025. 11. 14	2025. 11. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	174,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩174,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 관산동 소재 '관산초등학교' 동측 인근에 위치하는 '세종명가' 101동 1층 102호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 14일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 14일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.


### 3. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 덕양구 관산동 126-20 세종명가 101동 1층 102호		
도로명주소	경기도 고양시 덕양구 통일로726번길 80		
	주용도	공동주택(다세대주택) 6개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.04.20	
	건물규모	층수	지상 3층
		연면적	403.682 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	101동/ 1층/102호	공동주택 (다세대주택)	64.034	6.047	70.081	52.43	-
합계 (1개호)			64.034	6.047	70.081	52.43	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
가	관산동 1**	1**/ 3/3**	공동주택 (다세대주택)	70.313	205,000,000 (@2,915,535)	2024.03.14 (2017.04.20)	-
나	관산동 1**_*	1**/ 1/1**	공동주택 (다세대주택)	47.86	159,000,000 (@3,322,190)	2024.10.11 (2011.12.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 가 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 가

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.03.14/ 2025.11.14	
경기 경의권 연립다세대	-2.073% (0.97927)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.02	101.3
			기준시점 당시 지수	2025.10	99.2
		산식		99.2/101.3=0.97927	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 가]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	101/1 /102	64.034	가	2,915,535	1.000	0.97927	0.950	2,712,341	173,682,043	174,000,000
합계		64.034	-	-	-	-	-	-	-	174,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
연립다세대	@2,700,000~@3,000,000 내외	-

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	관산동 1**-** 1**/2/2**	공동주택 (다세대주택)	56.442	171,000,000	2025.10.27 (2017.04.20)	법원경매
				(@3,029,659)		
(2)	관산동1**-** 1**/5/5**	공동주택 (다세대주택)	59.875	180,000,000	2025.09.26 (2017.04.20)	법원경매
				(@3,006,263)		
(3)	관산동 1**-** 1**/3/3**	공동주택 (다세대주택)	64.034	195,000,000	2025.07.08 (2017.04.20)	법원경매
				(@3,045,257)		

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 고양시 덕양구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	82,197,517,520	68,258,485,635	83.0	678	208	30.7
다세대	14,506,917,520	9,951,195,877	68.6	322	73	22.7
아파트	58,412,600,000	50,615,166,870	86.7	262	112	42.7
연립	1,211,000,000	830,441,000	68.6	24	5	20.8
오피스텔	2,929,000,000	2,487,261,888	84.9	22	7	31.8
오피스텔(주거)	3,284,000,000	2,991,050,000	91.1	38	7	18.4
주상복합(주거)	1,854,000,000	1,383,370,000	74.6	10	4	40.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	101동 1층 102호	64.034	52.43	174,000,000
합계		64.034	52.43	174,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		세종명가 101동 1층 102호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 고양시 덕양구 관산동	126-20 세종명가 101동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평지붕 3층				
	[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 통일로726번길 80			1층 2층 3층 옥탑1층	132.934 135.374 135.374 11.61	(연면적제외)		
1	경기도 고양시 덕양구 관산동	126-20	대	제1종 일반주거지역	302			
1				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	64.034	64.034	174,000,000	
				1. 소유권대지권	52.43 302 x----	52.43		
					302			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,600,000 104,400,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩174,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 관산동 소재 관산초등학교 동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 임야 등이 혼재한 지대로, 주위환경 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 3층건 내 1층 102호로,  
 외벽 : 벽돌붙임, 드라이비트마감 등  
 내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
 바닥 : 내장바닥재 및 타일마감 등  
 창호 : 새시창호 등임.

### (4) 이용상태

다세대주택 단위세대로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형의 다세대주택부지임.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 남동측으로 각각 노폭 약 18m, 4m 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젓소,말 제한)]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인등대상,대상용도(단독,다가구,연립,다세대주택,아파트)로사용되는토지)임.

### (9) 공부와의 차이

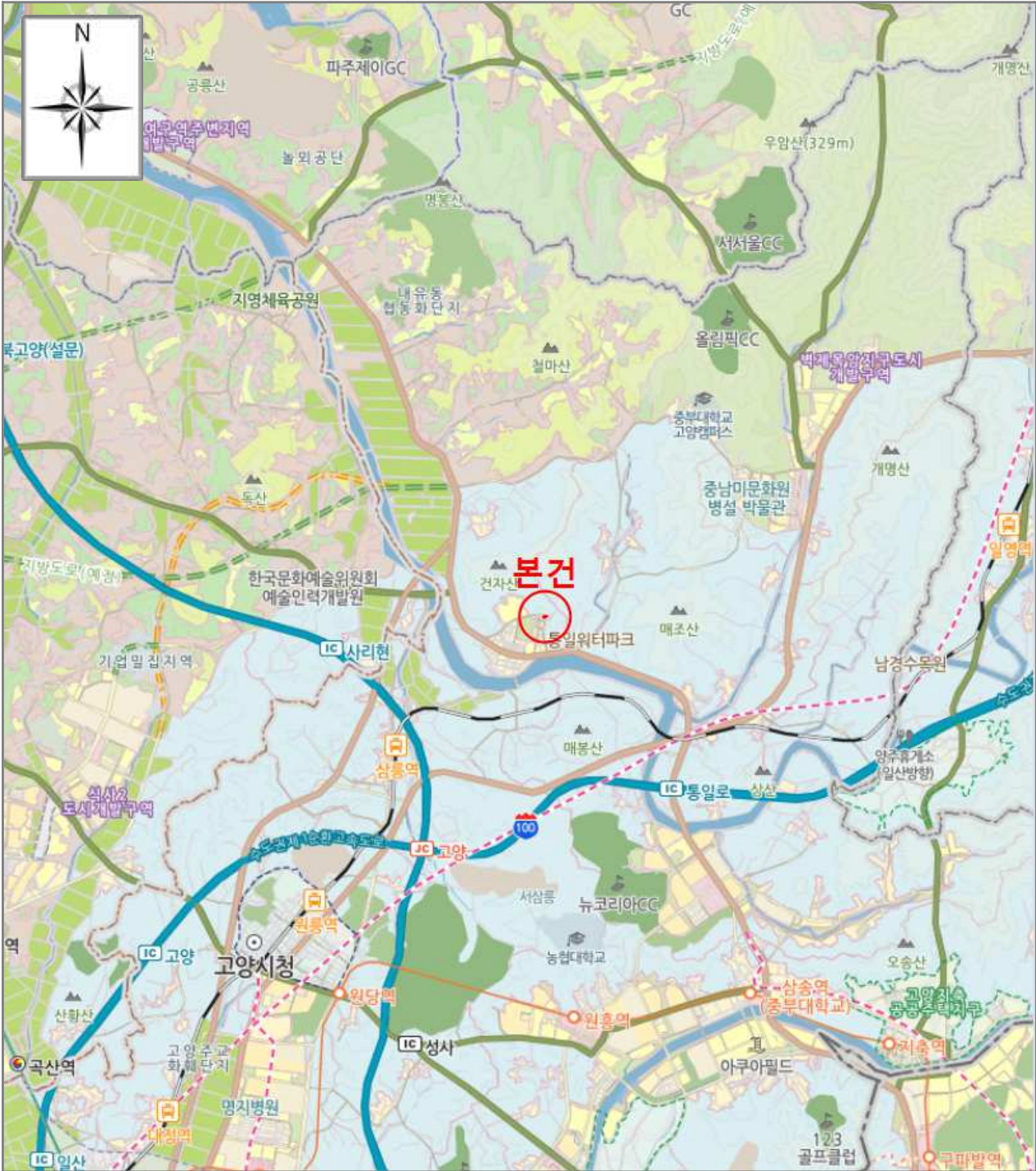
--

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조, 이용상태 등을 확인할 수 없어 건축물대장 현황도를 참고하였으며, 임대내역 미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 고양시 덕양구 관산동 126-20 세종명가 101동 1층 102호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	경기도 고양시 덕양구 관산동 126-20 세종명가 101동 1층 102호
-----	--



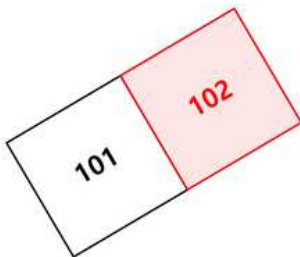
[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 내부 구조도

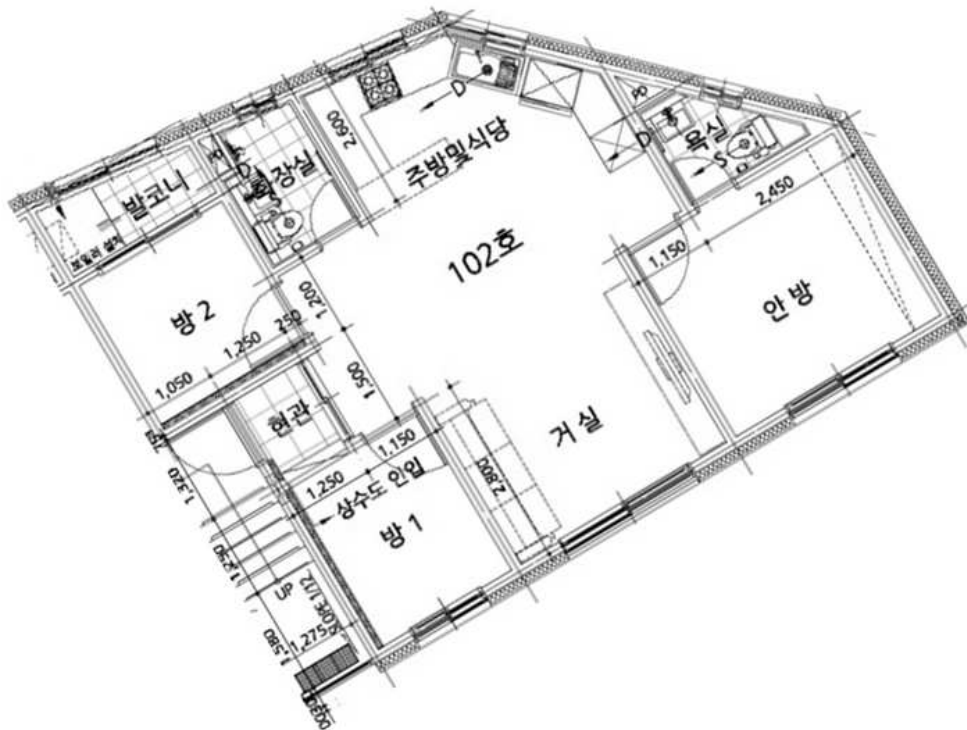
소재지	경기도 고양시 덕양구 관산동 126-20 세종명가 101동 1층 102호
-----	--

NO SCALE

## < 호별 배치도 >



## < 내부 구조도 >



# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 관산동 126-20



본건 전경



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 덕양구 관산동 126-20



1층 공동현관



102호



주위 환경



주위 환경